QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 11

Rikors numru 120/20/1 LM

Maria Carmela Buhagiar u Victoria Grima

v.

Avukat tal-Istat u Joseph Pace

1. L-atturi huma l-proprjetarji ta' fond li jinsab fil-Marsa, li huma kienu akkwistaw mis-suċċessjoni ta' Emanuela Attard li ġiet nieqsa fit-3 ta' Mejju 1992. Fis-7 ta' Frar 1985 dan il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil ċertu Publius Pace għal żmien ta' wieħed u għoxrin sena, versu l-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' Lm140 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika fl-2006 din ġiet konvertita għal titolu ta' kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bħalissa l-inkwilin huwa

iben Publius Pace, il-konvenut Joseph Pace, li wiret it-titolu ta' missieru meta dan ġie nieqes. L-atturi jilmentaw li kemm l-Artikolu 12 u kif ukoll l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħhom peress li l-kera mħallsa mill-inkwilin hija waħda sproporzjonalment baxxa meta kkomparata mal-kera pagabbli fuq is-suq liberu, oltre li huma qed jiġu mċaħħda minn rimedju effettiv u qed jiġu assoġġettati għal aktar spejjeż u dewmien ta' proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri mhumiex ser iwasslu biex huma jingħataw rimedju effettiv għal-lanjanza tagħhom.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta magħdud l-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom jilledu d-drittijiet fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bis-saħħa tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> 2. Tiddikjara u tiddeċiedi wkoll illi l-artikolu 12B tal-istess Kap. 158, introdott riċentement bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ma jagħti l-ebda rimedju xieraq u effettiv lill-esponenti u kif ukoll li l-istess artikolu jilledi d-drittijiet (proprjetarji) fondamentali tagħhom kif hawn fuq ingħad u kif ukoll l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meħud in konsiderazzjoni mal-imsemmi artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> 3. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Joseph Pace ma jistax jinvoka l-provvedimenti tal-artikolu 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta favur tiegħu sabiex jibqa' jsostni l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond Nru.8, Triq il-Kappuċċini, Marsa, proprjetà tal-esponenti;

> 4. Tordna għalhekk l-iżgumbrament tal-intimat Joseph Pace mill-fond proprjetà tal-esponenti fi żmien qasir u perentorju u taħt dawk il-kundizzjonijiet partikolari li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u spedjenti;
>
> 5. Tillikwida inoltre somma in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif hawn fuq ingħad;
>
> 6. Tordna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu lill-esponenti s-somma hekk likwidata bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;
>
> 7. Tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.
>
> Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom, li l-atturi għandhom rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli peress li dan mhuwiex każ ta' tehid forzuż ta' proprjeta`, li l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali u miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu taħt il-kappa tal-interess ġenerali, li bl-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009 il-kera bdiet togħla kull tlett snin, li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa u t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu lill-okkupant u mhux lis-sid, u li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi u ġie ntrodott proprju sabiex joħloq bilanċ aktar ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

4. Il-konvenut Pace eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom, li l-fond ġie mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja wara li daħlet fis-seħħ il-liġi mpunjata u għalhekk l-awtriċi tal-atturi għażlet li tidħol f'dan il-kuntratt b'konsapevolezza tal-liġi applikabbli u allura ma jistax jingħad li hemm xi ksur ta' drittijiet fondamentali, li l-atturi bħala suċċessuri fit-titolu huma marbuta b'dak kollu li għamlet l-awtriċi tagħhom, li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa l-unika resident tiegħu u jekk jiġi żgumbrat ser jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu, li l-emendi tal-2018 ħolqu aktar bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin, li l-ilmenti tal-atturi dwar l-ammont ta' kera pagabbli kellhom jiġu ndirizzati lill-Bord li Jirregola l-Kera, li huwa għandu dritt leġittimu li jkompli jokkupa l-fond in kwistjoni bħala d-dar residenzjali tiegħu, li bħala ċittadin privat huwa qatt ma jista' jinstab responsabbli li lleda d-drittijiet fondamentali tal-atturi u/jew jiġi kkundannat iħallas xi danni f'dan ir-rigward u li mhuwiex il-kompitu ta' din il-Qorti li tordna l-iżgumbrament tiegħu.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-19 ta' Novembru 2021 ġie deċiz hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati:
>
> 1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

għad-Drittijiet tal-Bniedem, imma mhux bl-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem;

2) Fir-rigward tat-tieni talba tar-rikorrenti, il-Qorti tirrileva li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta introdott bl-Att XXVII tal-2018, huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, imma in vista tal-fatt li s-sub-inċiż (11) ta' dan l-artikolu tal-liġi ġie abrogat, il-Qorti mhijiex sejra tippronunzja ruħha dwar l-allegat ksur tal-jedd għal smigħ xieraq kif protett bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3) Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Joseph Pace m'għandux jinvoka d-disposizzjonijiet tal-artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 favur tiegħu sabiex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

4) Tiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti fir-rigward tal-iżgumbrament talintimat mill-fond;

5) Tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont totali ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500), li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din id-deċiżjoni.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal erba' minn ħamsa (4/5) mill-intimat Avukat tal-Istat u kwantu għal wieħed minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti."

6. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fid-9 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata għal dak relatat mal-aggravju tiegħu, bl-ispejjeż tal-appell kontra l-appellati.

7. L-atturi ppreżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-6 ta' April 2022 permezz ta' liema ssottomettew li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

8. Il-konvenut Joseph Pace ppreżenta r-risposta tal-appell tiegħu fid-9 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema ssottometta li m'għandux jiġi kkundannat jivversa kwalunkwe danni lill-atturi jew b'xi mod iħallas l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

Ikkonsidrat;

9. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi. Jargumenta li dan l-artikolu jagħmilha possibbli lill-appellanti li jieħdu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni u huwa ċar li l-Istat ma baqax passiv kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti iżda għamel l-almu tiegħu biex isib soluzzjoni u jasal għall-bilanċ neċessarju bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jgħid illi permezz tal-emendi introdotti fl-2018 is-sid ingħata d-dritt li jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni fil-kera pagabbli mill-inkwilin għall-ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu jew li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda tal-kera, u dan oltre li l-inkwilin jista' jiġi żgumbrat mill-fond jekk ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi u tal-kapital li jfisser li l-appellati jistgħu jerġgħu jieħdu lura l-fond. Iżid li jekk l-

inkwilin jibqa' fil-fond il-kera terġa' togħla wara sitt snin sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin, u apparti minn hekk is-sid jista' jitlob li l-kondizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li jkun qed jikkawżawlu meta jkun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi, li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali jew li l-fond ma jkunx qed jintuża. Isostni li l-Qrati tagħna għarfu fis-sentenzi tagħhom li permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-leġislatur irnexxielu jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, partikolarment ukoll billi permezz tal-emendi tal-2018 il-liġi ma baqgħetx tagħmilha mpossibbli li s-sid jieħu lura l-fond tiegħu, u jilmenta li l-Ewwel Qorti ma ħadet xejn minn dan in konsiderazzjoni. Iżid li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex issib li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet tal-atturi u dan ukoll għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti.

10. L-atturi appellati jwieġbu li f'din il-kawża l-konvenut Pace għażel volontarjament li jagħti rendikont tad-dħul u l-mezzi tiegħu u mill-provi prodotti minnu jirriżulta mingħajr ebda dubju li huwa jissodisfa t-test tal-kapital u d-dħul elenkati fil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.11 li skont l-atturi huma rraġonevolment imxaqilba favur l-inkwilin billi jistabbilixxu kriterji kumulattivi ta' dħul u kapital għoljin immens fejn ikun kważi mpossibbli li l-istess inkwilin ma jissodisfahomx. Jargumentaw li peress li mill-provi jirriżulta li l-konvenut Pace, li għandu 43 sena, għandu dħul ta' madwar €8,200 fis-sena konsistenti f'benefiċċji soċjali u assi kapitali li ma

jeċċedux €2,000, m'hemm l-ebda possibilita` li huma jieħdu lura l-fond in kwistjoni, u dan minkejja li l-attriċi Maria Carmela Buhagiar għandha dejn mal-bank konsistenti f'*home loan* u għad jonqosha tħallas ċirka €33,000. Isostnu li għalhekk ma jaqblux mal-Avukat tal-Istat li f'dan il-każ teżisti proporzjonalita` bejn l-interessi tagħhom u tal-inkwilin għaliex minkejja li huma mgħobbija b'dejn li kellhom jieħdu biex jixtru r-residenza tagħhom jridu jkomplu jissussidjaw lill-inkwilin bi ħwejjiġhom, u għalhekk din is-sitwazzjoni mhux biss hija sproporzjonata u rraġonevoli iżda addirittura nġusta. Iżidu illi inoltre l-kera massima li tista' tiġi stabbilita mill-Bord li Jirregola Kera skont il-liġi hija baxxa wisq peress li skont ir-rapport tal-Perit Tekniku l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni huwa ta' 3.64% tal-valur tal-fond, filwaqt li skont il-liġi l-kera massima tista' tkun biss ta' 2% tal-valur tal-fond. Dwar l-argument tal-Avukat tal-Istat li għandu jitnaqqas il-kumpens stabbilit mill-Ewwel Qorti l-atturi jargumentaw li l-Ewwel Qorti diġa` akkordat kumpens li huwa ferm anqas minn dak li kien jiġi akkordat skont il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit mill-Qorti Ewropea f'Cauchi u għalhekk m'hemmx lok li jitnaqqas il-kumpens.

11. Il-konvenut Joseph Pace mhuwiex minnu li l-atturi f'dan il-każ qed iġarrbu leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u jżid li fi kwalunke każ huwa ma jistax jinsab responsabbli li kiser xi drittijiet fondamentali u m'għandux jiġi kkundannat iħallas xi danni jew spejjeż.

12. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dawn il-punti:

> “32. Ir-rikorrenti għamlu riferiment għall-emendi li saru bl-Att XXVII tal-2018, partikolarment għad-dispost tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, u qalu li minkejja li l-intenzjoni tal-leġislatur kienet li jipprovdi rimedju xieraq u effettiv għall-ksur imġarrab minn sidien bħalhom billi jagħtihom il-possibbiltà li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment sa massimu ta’ 2% tal-valur tal-proprjetà, il-kera li huma jistgħu jirċievu bis-saħħa ta’ din il-liġi xorta waħda tibqa’ sproporzjonata u baxxa. Qalu wkoll li s-subinċiż (11) tal-istess artikolu jipprekludihom milli jirrikorru b’rikors quddiemdin il-Qorti għal rimedju xieraq u effettiv, kif ukoll milli qatt jieħdu lura pussess ta’ ħwejjiġhom f’każ li jinstab li l-inkwilin jissodisfa l-kriterji tat-test tal-mezzi, u qalu li fi kwalunke każ huma xorta waħda ser jibqgħu pprivati milli jgawdu b’mod ħieles u paċifiku l-possedimenti privati tagħhom. Qalu li għalhekk l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa wkoll leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, partikolarment tal-jedd għal smigħ xieraq kif sanċit bl-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, billi qiegħed iċaħħadhom a priori minn rimedju effettiv, u ser jissoġġettahom għal aktar spejjeż u dewmien ta’ proċeduri quddiem il-Bord. Ir-rikorrenti qalu li dan l-artikolu tal-liġi qiegħed jilledi wkoll l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meta meħud in konsiderazzjoni mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> 33. Ir-rikorrenti qegħdin isostnu li l-emendi leġislattivi introdotti fl-2018, xorta waħda qegħdin jimponu fuqhom arranġament lokatizju mal-intimat, qegħdin jimponu fuqhom ammont massimu ta’ kera li jistgħu jirċievu, u li dan l-intervent leġislattiv huwa forma ta’ kontroll mill-Istat fuq l-użu tal-proprjetà tagħhom. Din il-Qorti tqis li safejn għadha tirriżulta diskrepanza qawwija bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, u l-kera massima li dawn jistgħu jirċievu ai termini tal-Att XXVII tal-2018, għandu jirriżulta li r-rikorrenti xorta waħda qegħdin iġorru waħedhom piż eċċessiv, u għalhekk m’hemm il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interessi ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha tgħid li l-valur tal-fond fl-2020 kien ta’ €165,000, u għalhekk anki li kieku r-rikorrenti kellhom jingħataw it-2% tal-valur tal-fond bħala l-ammont ta’ kera, il-kera massima li huma jistgħu jirċievu huwa ta’ €3,300. Il-Qorti tirrileva li anki jekk dan l-ammont ma jirriżultax li huwa ferm inqas minn dak li r-rikorrenti jistgħu jġibu li kieku dan il-fond kellu jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, meta wieħed jikkonsidra li fil-preżent il-kera fis-suq miftuħ tammonta għal €3,888, xorta waħda r-rikorrenti huma mistennija li jibqgħu f’relazzjoni forzata ta’ sidien mal-inkwilin għal almenu ħames snin oħra, mingħajr ma jistgħu jbiegħu l-fond, u dan meta huma stess għandhom obbligi finanzjarji li qegħdin iħallsu lill-bank. Il-fatt li r-rikorrenti ma

> jistgħux jirriprendu l-fond kif u meta jridu, għall-Qorti huwa biżżejjed biex issib li dawn ser jibqgħu jsofru minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Din hija sentenza wara appell intavolat mill-Avukat tal-Istat prinċipalment dwar is-sejbien mill-Ewwel Qorti li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet tal-atturi appellati. L-Avukat tal-Istat isostni li dan l-artikolu, li daħal fis-seħħ tal-2018, laħaq l-għan li jkun hemm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini fir-rigward ta' kirjiet provenjenti minn konverżjoni ta' enfitewsi temporanja f'kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan billi jagħmilha possibbli li s-sid jieħu lura l-fond tiegħu f'ċertu ċirkostanzi, li jgħolli l-kera pagabbli mill-inkwilin u li jbiddel il-kondizzjonijiet tal-kera. Min-naħa tagħhom l-atturi appellati jwieġbu li għalkemm huwa minnu li l-Artikolu 12B mhuwiex neċessarjament leżiv f'kull każ, f'dan il-każ partikolari huwa fil-fatt leżiv tad-drittijiet tagħhom għaliex fiċ-ċirkostanzi huma qegħdin isofru preġudizzju sproporzjonat.

14. Fir-rigward tal-argument tal-Avukat tal-Istat li hemm tama li l-appellati jieħdu lura l-fond tagħhom jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u tal-kapital, il-Qorti tosserva li mill-provi jirriżulta ċar li dan mhuwiex il-każ għaliex l-inkwilin isofri minn kondizzjoni medika li għal dawn l-aħħar snin irrendietu inkapaċi li jaħdem, tant li l-introjtu tiegħu

huwa biss dak li jipperċepixxi bħala benefiċċju soċjali. Ikkonsidrat li l-introjtu tal-inkwilin huwa ta' anqas minn €10,000 fis-sena u li ma jirriżultax li għandu xi somma flus imfaddla fil-bank jew proprjeta` immobbli alternattiva fejn jista' jirrisjedi, il-Qorti tqis li dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa nfondat in vista taċ-ċirkostanzi tal-każ.

15. Il-Qorti tqis pero` li huwa nfondat ukoll l-argument tal-appellati li f'dan il-każ hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom minħabba ċ-ċirkostanzi fattwali partikolari għalihom. F'dan ir-rigward l-argument primarju tal-atturi huwa fis-sens li l-attriċi Maria Carmela Buhagiar qed ikollha tħallas *home loan* ta' ċirka €900 fix-xahar biex ikollha r-residenza tagħha meta hemm proprjeta` immobbli li ma tistax tagħmel użu minnha jew tbiegħha minħabba proprju t-tħaddim tal-Artikolu 12B u l-protezzjoni li dan jagħti lill-inkwilin. Wara li rat il-provi prodotti mill-partijiet pero` l-Qorti tosserva li dan l-argument mhuwiex imsejjes fuq stampa veritiera taċ-ċirkostanzi tal-partijiet. Għalkemm jirriżulta li huwa minnu li Maria Carmela Buhagiar qed tħallas *house loan,* ma jirriżultax li din il-*house loan* qed titħallas proprju biex l-attriċi jkollha saqaf fuq rasha. Fil-fatt, filwaqt li din il-*house loan* titħallas fir-rigward tal-proprjeta` li tinsab Marsaskala, mill-atti jirriżulta li l-attriċi Maria Carmela Buhagiar tirrisjedi fi proprjeta` oħra ġewwa l-Marsa. Mill-provi jirriżulta wkoll li:

i. L-atturi u wliedhom wirtu proprjeta` f'San Pawl Bahar fl-2001 li fl-2016 ġiet demolita u żviluppata minnhom flimkien ma' terzi persuni li kienu l-proprjetarji tal-proprjeta` sovrastanti;

ii. Fl-1992, meta l-konjuġi Buhagiar itterminaw il-komunjoni tal-akkwisti viġenti bejniethom, l-attriċi Maria Carmela Buhagiar akkwistat in-nofs indiviż li kien sehem ir-raġel tagħha mill-komunjoni tal-akkwisti minn dar f'Ħal Balzan, b'garaxx u ġnien, liema proprjeta` hija biegħet ftit wara;

iii. L-attriċi Maria Carmela Buhagiar dehret bħala venditriċi fir-rigward ta' żewġ proprjetajiet, waħda fl-1986 u oħra fl-2018;

iv. Mis-suċċessjoni ta' ommhom l-atturi wirtu s-sehem sħiħ ta' żewġt idjar fil-Marsa, garaxx u *workshop,* sehem ta' $^{1}/_{7}$ indiviż minn fond f'Ħal Luqa, u sehem ta' $^{1}/_{7}$ indiviż minn fond fil-Marsa. Mill-istess suċċessjoni wliedhom wirtu wkoll dar u garaxx;

v. Mir-rendikonti tal-kontijiet bankarji ta' Maria Carmela Buhagiar li ġew esebiti jirriżulta li l-attriċi għandha ntrojtu nett ta' bejn €2,000 u €3,000 fix-xahar, u kien hemm okkażjonijiet fejn l-introjtu tagħha f'xahar kien ta' aktar minn €4,000;

vi. Mir-rendikonti bankarji ta' Victoria Grima jirriżulta li hija għandha somom ta' flus imfaddla li flimkien jammontaw għal aktar minn €100,000, oltre salarju mensili f'medja ta' ċirka €2,750 netti.

16. Għalhekk huwa ċar u manifest li l-argument tal-atturi li l-Artikolu 12B huwa leżiv tad-drittijiet tagħhom għaliex qed jiġu kostretti li jgħinu persuna fil-bżonn waqt li huma kellhom jieħdu self mill-bank biex ikollhom fejn joqogħdu huwa assolutament kontradett mill-provi prodotti. Mill-provi anzi jirriżulta li mhux talli l-atturi stess huma s-sidien ta' diversi proprjetajiet, li l-maġġorparti tagħhom jidher li wirtu, iżda talli anke wliedhom huma diġa` komproprjetarji ta' żewg proprjetajiet li wirtu mis-suċċessjoni ta' nannithom, u dan apparti li jirriżulta li l-atturi għandhom introjtu stabbli u tajjeb u ammont sostanzjali ta' flus imġemma għal li jista' jinqala'.

17. Fir-rigward tal-argument magħmul mill-atturi b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta, il-Qorti tosserva li l-Artikolu 12B ġie emendat miż-żmien minn meta ngħatat din is-sentenza. Illum il-ġurnata ż-żieda fil-kera m'għadhiex tista' tiġi akkordata b'mod gradwali kif jissemma f'dik is-sentenza, u dan oltre li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jordna li l-kera pagabbli mill-inkwilin tiżdied anke fil-mori tal-kawża, biex b'hekk il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Ewropea dwar kemm is-sid idum sabiex jieħu rimedju permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'għadhomx aktar relevanti. Fil-fatt, anke l-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li jekk eventwalment jirriżulta li l-inkwilin ma jkollux bżonn aktar ta' din l-għajnuna soċjali jista' jibqa' fil-proprjeta` in kwistjoni għal ħames snin hija żbaljata. L-Artikolu 12B ġie emendat b'mod illi l-perjodu ta' ħames snin tnaqqas għal sentejn, u f'dawk

is-sentejn il-Bord jista' jiffissa ammont ta' kera fid-diskrezzjoni tiegħu, mingħajr il-limitazzjoni tal-massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta`. Il-Qorti tosserva inoltre li fl-2021 ġie ntrodott l-Artikolu 12C skont liema s-sid jista' jiġi awtorizzat jieħu lura l-fond tiegħu jekk ikollu bżonnu bħala residenza għalih jew għall-axxendenti jew dixxendenti tiegħu, kemm b'konsangwinita` u kif ukoll b'affinita`, u dan anke jekk l-inkwilin ikun jissodisfa t-test tal-mezzi u tal-kapital.

18. Fil-fehma ta' din il-Qorti l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet leżjoni tad-drittijiet tal-atturi minħabba t-tħaddim tal-Artikolu 12B sempliċiment għaliex l-atturi ma jistgħux jieħdu lura l-fond meta jridu meta huma għandhom obbligi finanzjarji mal-bank, minkejja li skont l-Ewwel Qorti l-kera pagabbli skont il-liġi hija waħda adegwata fiċ-ċirkostanzi. L-ewwelnett, kif diġa` ġie kkonsidrat aktar 'il fuq, l-obbligi li l-attriċi Maria Carmela Buhagiar għandha mal-bank mhumiex obbligi li hija ġiet kostretta li tassumi tabilfors biex ikollha fejn toqgħod, ikkonsidrat li kif diġa` ngħad mhux biss hija l-proprjetarja ta' aktar minn proprjeta` waħda u l-*loan* ma jidhirx li tirrigwarda d-dar residenzjali tagħha, iżda talli anke binha wiret bħala kompropretarju żewġ proprjetajiet immobbli u għalhekk ma jidhirx li huma fil-bżonn ta' xi post fejn joqogħdu kif erronjament ħadet l-impressjoni l-Ewwel Qorti. Inoltre, din il-Qorti ma taqbilx mal-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-fond in kwistjoni ma jistax jinbiegħ, peress li l-liġi tħalli lis-sid liberu li jbiegħ il-proprjeta` jekk isib min hu dispost li jixtri proprjeta` li għal xi żmien mhux ser ikollha l-pussess battal.

Barra minn hekk, skont il-ġurisprudenza kemm ta' din il-Qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea, l-Istat għandu d-dritt u diskrezzjoni wiesgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` għal skopijiet leġittimi u fl-interess ġenerali, partikolarment fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali biex jiġi assigurat li persuni vulnerabbli ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom. Għalhekk il-fatt li l-atturi ma jistgħux jiżgumbraw lill-konvenut Pace kif ġieb u laħaq mhuwiex awtomatikament leżiv tad-drittijiet tagħhom kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti. Mill-atti jirriżulta ampjament li l-konvenut Pace huwa fil-bżonn ta' assistenza soċjali, u li min-naħa l-oħra l-atturi jinsabu f'pożizzjoni finanzjarja komda u ma jidhirx li qed isofru xi żvantaġġ partikolari minħabba t-tħaddim tal-Artikolu 12B. Skont l-Artikolu 12B l-atturi jistgħu jirċievu ammont ta' kera li għandha relazzjoni raġonevolment proporzjonali ma' dak li huma jkunu jistgħu jipperċepixxu fuq is-suq liberu, tenut kont li fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permess li s-sid ma jipperċepixxix kera li tkun eżattament ekwivalenti għal dak perċepibbli fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li f'dan il-każ jirriżulta li għalkemm kera ta' 2% tal-valur tal-fond in kwistjoni verament hija anqas mill-kera pagabbli fuq is-suq liberu, it-telf annwu li jiġi soffert minħabba dan minn kull wieħed mill-atturi ma hux necessarjament ekwivalenti għal cirka nofs l-introjtu tagħhom għal xahar wieħed fis-sena u dan peress li dħul mill-kera hu soġġett għal rata ta' taxxa favorevoli ta' 15% flok 35% u għalhekk id-dħul residwali ta' sid il-kera jista' effettivament jiġi aktar mir-ritorn ta' 2% intaxxat bir-rata normali. Mhux hekk biss iżda billi l-atturi qed jingħataw kumpens għal ksur tal-jedd fundamentali dan lanqas hu

taxxabbli u għalhekk qed jiehdu vantaġġ ieħor milli kieku rċevew kera taxxabbli. Il-Qorti tqis li dan juri b'mod ċar li fiċ-ċirkostanzi l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex qiegħed iġiegħel lill-atturi iġorru piż individwali sproporzjonat. L-istess sentenza ta' Cauchi v. Malta tagħti linji gwida li twassal għal tnaqqis ta' kera viċin il-50% tal-kera fis-suq miftuħ minħabba l-interess ġenerali fil-miżuri li ħa l-Istat. Għaldaqstant fil-fehma ta' din il-Qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, ma jirriżultax li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi.

19. Fir-rigward tal-argument tal-Avukat tal-Istat li għandu jiġi ridott il-kumpens akkordat lill-atturi bħala konsegwenza tar-revoka ta' sejbien ta' leżjoni kkawżata mill-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens komplessiv fl-ammont ta' €21,500, rappreżentanti in kwantu għal €20,000 bħala kumpens pekunarju u in kwantu għal €1,500 bħala kumpens non-pekunarju. Applikat il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, il-kumpens pekunarju pagabbli lill-atturi għas-snin bejn l-2006 u l-2018 kien ikun ta' ċirka €30,000. Għalhekk il-Qorti tqis li m'hemmx lok sabiex il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti jiġi ridott.

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' in parti l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka dik il-parti

permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ddikjarat li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u minflok tiċħad *in toto* t-tieni talba attriċi, u konsegwentement tirrevoka wkoll id-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li l-konvenut Joseph Pace m'għandux jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta favur tiegħu sabiex jibqa' jokkupa l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

L-ispejjeż ta' dan l-appell, inkluż dawk tal-konvenut Pace, jitħallsu in kwantu għal 10% mill-Avukat tal-Istat u in kwantu għal 90% mill-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr